



Dois-je louer en meublé ou pas ?

Par **GeGe83**, le **14/07/2011** à **17:34**

Bonjour,

Je viens d'acheter un studio au comptant, je souhaite le louer, mais j'aimerais savoir, si je le loue 660 euros Charges comprise (60 euros de charges locataire) avec un foncier de 650 euros combien me restera t'il après CGD RDS , ou taxe pro ... ? en option meublée ou non meublée

Le studio est en état neuf pas de travaux à amortir. Puis-je amortir le montant de l'acquisition et sur combien d'années ?

Parallèlement j'ai acheté un T2 en fevrier loué en non meublé, les montants de location meublé et non meublé s'ajoutent t'ils dans les plafonds de 32000 ou 50000 euros ?

Merci d'avance pour vos lumières

Par **Domil**, le **14/07/2011** à **18:53**

Vous ne devez pas prendre en compte uniquement l'aspect fiscal pour juger de votre rentabilité

- un meublé a un locataire plus volatile donc plus de risque de non paiement et de vacance
- il faut fournir non seulement les meubles, mais aussi la vaisselle et les moyens de nettoyage

Par **GeGe83**, le **14/07/2011** à **18:58**

Merci, cependant le turnover sur un studio fait que meublé ou pas la rotation est environ 1 fois par an je pense.

Qu'entendez vous par moyens de nettoyage ? un aspirateur ?

Merci

Par **Domil**, le **14/07/2011** à **19:13**

ça dépend du revêtement.

Pour le turn-over, ça dépend, car de plus en plus de personnes sont au courant du changement de la loi (auparavant, la durée du bail en meublé était ferme).

Le meublé exige aussi une disponibilité. Pas question de ne pas réparer dans les plus brefs délais une cuisinière sous prétexte que vous êtes en vacances. Vous devez assurer une permanence

Par **GeGe83**, le **14/07/2011** à **19:46**

Merci le sol est carrelé, cependant quid des différentes taxes, CGS/RDS taxe pro ou équivalente etc, pour apprécier aussi la partie financière ?

Par **fabrice58**, le **14/07/2011** à **23:11**

La taxe professionnelle a été remplacée par la Contribution Foncière des Entreprises, qui ,est pas dû sur du meublé en non professionnel.

Les contributions sociales sont calculées sur la moitié du montant déclaré dans la déclaration des revenus, au taux de 12,3 %.

Les loyers tirés du nu ne sont pas déclarés avec les revenus du meublé mais dans la déclaration des revenus fonciers modèle 2004 (il y a aussi le micro foncier avec un abattement de 30 % si les revenus sont inférieurs à 15 000 € par an).

Cdt

Par **GeGe83**, le **15/07/2011** à **07:15**

merci beaucoup,

Sur le nu les 12,1% de contribution sociales s"appliquent t'ils sur le loyer brut diminué de 30% dans le cas du micro bic ou sur le montant déclaré moins les frais ?

Peux t'on amortir le montant de son acquisition en meublé, en nu ?

Merci d'avance